

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	05.09.2013	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.09.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges
- Stadtbezirk Brackwede -**

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rd. 310.000 €, siehe finanzielle Auswirkung

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Brackwede 30.08.2012, StEA 11.12.2012, Drucks-Nr. 4504/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C für eine Teilfläche des Gebietes nördlich/nordöstlich des Hengstweges wird gemäß §§ 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichts gemäß Anlage als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung basiert auf einer privaten Projektentwicklung. Der Träger des Projekts hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu übernehmen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen. Die Entwicklung des Plangebietes wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld geregelt.

Zu den Kosten können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes einschließlich Schmutzwasserkanal sowie Regenwasserkanal bis zur Einleitung in das umgebaute Regenrückhaltebecken gehen zu Lasten des Projektträgers.
- Erforderlich naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden vom Projektträger getragen.
- Die Aufwendungen für die Optimierung des Regenrückhaltebeckens im zentralen Grünzug an der Carl-Severing-Straße belaufen sich nach einer ersten Kostenschätzung des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld auf rd. 310.000 €.
- Mit dem Verzicht des Baus eines weiteren Regenrückhaltebeckens im Teilbereich C entsteht ein Kostenvorteil für den Projektträger, der sich im Gegenzug mit einer Summe von 130.000 € am Umbau der Anlage beteiligt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.
- Jährlich anfallende Unterhaltskosten von 5.000 € wird die Stadt Bielefeld tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen über einen Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Begründung zum Beschlussvorschlag / Kurzfassung

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12..2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 30.08.2012 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 11.2.2013 bis einschließlich 15.2.2013 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 18.02.2013 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im städtischen Gemeinschaftshaus Quelle statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.2.2013 bis einschließlich 01.03.2013 anhand eines Gestaltungs- und Nutzungsplans.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf gemäß der untenstehenden Aufstellung in Einzelpunkten überarbeitet und ergänzt.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Änderungen und Verbesserungen gegenüber dem Planungsstand des Aufstellungsbeschlusses

Nach den vorliegenden Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden verschiedene Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Die wesentlichen sind:

1. Nach Norden und nach Osten (im Plan WA 1 bezeichnet) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen soweit verschoben, dass zum nördlichen Waldrand (Landschaftsschutzgebiet L 2.2-6) bzw. zum östlichen angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil L 2.4-25 ein Mindestabstand von 3 bzw. 5 Meter zur Baumfalllinie (Mitte Stamm bis auf den Boden projizierte Baumhöhe) eingehalten wird. Insbesondere die Baufenster zu den geschützten Landschaftsbestandteilen nach Osten mussten aus Gründen der erforderlichen Abstände reduziert werden.
2. Die öffentliche Grünfläche im Westen wurde um 5 Meter Breite zu Gunsten der Baugrundstücke reduziert. Das Bauvorhaben der „Lebenshilfe e.V.“ konnte so besser integriert werden, im Gegenzug wurde die Grünfläche im südöstlichen Bereich dahingehend erweitert, dass jetzt eine deutliche Verbindung der unterschiedlichen Grünflächen gegeben ist.
3. Die Verkehrsflächen wurde entsprechen der Anregungen aus der Behördenbeteiligung angepasst, teilweise reduziert und insgesamt optimiert. Es werden jetzt ca. 35 öffentliche Besucherplätze im Straßenraum angeboten. Die Verbindungen zu den Grünflächen und nach Norden zum Wald sind jetzt durchweg Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ausgewiesen.
4. Die südliche Verkehrsfläche (im alten Planstand V 20) ist zu Gunsten eines kurzen Stichwegs mit kleinem Wendepfad entfallen (im Plan als V6 bezeichnet).
5. Für eine optionale Wohngruppe im Südosten des Plangebiets (im Plan mit WA 3 bezeichnet) wurde ein Baufenster mit entsprechendem Entwicklungsspielraum eingearbeitet.
6. Der Geltungsbereich wurde im Übergangsbereich zur Verkehrsfläche "Am Rennplatz" (im Plan: Verlängerung der V1 nach Süden) angepasst. Aufgrund der hier im Teilplan B ausgewiesenen Fläche für eine Gasdränage enthielt die alte Planfassung hier eine lückenhafte Festsetzung.
7. Eine Versorgungsfläche wurde nach den Anregungen der Stadtwerke Bielefeld positioniert.
8. Es wurden Festsetzungen zu den Mindestgrößen der Baugrundstücke (250 m² für Doppelhausgrundstücke, 430 m² für Einfamilienhausgrundstücke in den Baugebieten WA 1) sowie maximale Trauf- und Firsthöhen für die Baugebiete WA 1 und WA 3 und eine maximale Attikahöhe für das Baugebiet WA 2 ergänzt.
9. Die gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. IQ 24 Teilplan B wurden in vereinfachter, modifizierter Form den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrundegelegt.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass / Planungsziel

Das ca. 5,7 ha große Baugebiet liegt im Stadtteil Quelle nördlich der Carl-Severing-Straße im Bereich des früheren Rennplatzes/Verkehrsübungsplatzes. Es erstreckt sich bis zur Waldgrenze und stellt den letzten Bauabschnitt einer Wohnbaulandentwicklung dar, die 1995 nach Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs begonnen wurde. Zwei Bauabschnitte (Bebauungspläne I/Q 24 - Teilpläne A und B) wurden in den Folgejahren realisiert.

Der Teilplan C ist die östliche Erweiterung des Wohngebietes Richtung Hofstelle Meyer zu Borgsen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB soll die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung auf der Fortführung der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbsergebnisses und des letzten Bauabschnittes geschaffen werden. Mit der anschließenden Umsetzung dieses 3. Bauabschnittes wird die städtebauliche Entwicklung im westlichen Bereich des Wohngebietes „Alleestraße“ abgeschlossen.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld, als Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Wohnbaufläche darstellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der neu aufzustellende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – West, der entsprechend zurückgenommen werden wird.

Planungskonzept

In Anlehnung an das Baugebiet des Teilplans B sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen, die weitgehend als Straßenrandbebauung in Ost-West-Richtung angeordnet sind. Im Westen sowie Süden des Plangebietes sollen ergänzend zwei Wohngruppen realisiert werden.

Das neue Wohngebiet wird in Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ angebunden. Die 6,00 Meter breiten Wohnerschließungen sind schleifenförmig angelegt und zweigen jeweils nach Osten und Westen ab.

Es besteht eine direkte Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr mit Buslinien, die das Plangebiet mit den benachbarten Stadtteilen verbinden. Die Haltestellen sind fußläufig in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet erreichbar.

Vorbehaltlich der späteren Parzellierung ergeben sich etwa insgesamt 140 Wohneinheiten, ausschließlich in Einfamilienhäusern, davon etwa 1/3 als Doppelhaushälften.

Beabsichtigte Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet entspricht nach § 4 BauNVO einem 'Allgemeinem Wohngebiet'. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht zulässig, um den Einkaufsschwerpunkt Quelles an der Carl-Severing-Straße zu stärken. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um den primären Zweck des Wohnens zu stärken. Das Maß der baulichen Nutzung ist in allen Baugebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und mit einer maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen

Es wird ferner bestimmt durch die Festlegung und die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in den Gebieten WA 1 sowie WA 3 und maximal einem Vollgeschoss in WA 2. Ergänzend werden die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) sowie die maximale

Sockelhöhe (EFH) festgesetzt, zulässig sind Satteldächer für die Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 45 Grad und zusätzlich Flach- und Walmdächer in den Gebieten WA 2 und WA 3 mit einer Dachneigung bis 15 Grad. Die Stellung baulicher Anlagen ist durch die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung für das Baugebiet WA 1 festgelegt.

Für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke (WA 1) erfolgt die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für fast alle Baugebiete mit 14 m Tiefe für die Bauzwecke privater Interessenten ausreichend groß dimensioniert. Gleichzeitig wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb von WA 1 beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen / bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften beschränkt. Ziel ist eine reduzierte Zahl von Mehrfamilienhäusern und damit die Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken, einschließlich der Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs im Planbereich. In WA 2 und WA 3 besteht diese Beschränkung nicht, um Wohngruppenmodelle zu ermöglichen. In diesen Teilbereichen sind zudem die Baufenster großzügiger gefasst, um Anordnungsspielraum für die Gebäudekörper zu gewährleisten.

Zur Sicherung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind Regelungen für Dächer, Fassaden, Vorgartenbereiche, bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen nach § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Altdeponie S44 eingetragen. Im Ergebnis bereits vorliegender Untersuchungen zur Sanierung und Baureifmachung der Flächen (letztmalig 2013) ist eine Bebaubarkeit der Fläche für eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Sanierung des Grundstücks entsprechend dem mit den Fachämtern der Stadt Bielefeld abgestimmten Sanierungsplan. Die Aufnahme von Wohnnutzungen in den WA 1.1 bis WA 3 bleibt gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB solange unzulässig, bis die Sanierung der ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie S44 abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist. Eine bauabschnittsweise Anwendung dieser Festsetzung ist möglich.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Wasser und Strom wird neu hergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein Erdgasversorgungsnetz mit objektbezogenen Anschlussmöglichkeiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schmutzwasser Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Rennplatz zugeleitet, der weiter über den Verbandssammler Niehorst zur Kläranlage Obere Lutter entwässert.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird eine Optimierung des bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens an der Carl-Severing Straße vorgenommen. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes C ist ausgeschlossen.

Die Belange der Stadtreinigung sind bezüglich der Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt worden. Diese Fahrzeuge nutzen die ringförmig angeordneten Wohnstraßen, so dass ein Wenden nicht erforderlich wird.

Planungsauswirkungen

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung wird (Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vgl. Anlage C).

Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren 'Bielefelder Modell Bauleitplanung' (Umweltamt der Stadt Bielefeld 2013). Bei der Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes werden die Eingriffe durch Erschließungsanlagen getrennt von denen der baulichen Festsetzungen ermittelt, damit später eine differenzierte Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen möglich ist. Ausgleichsflächen aufführen!

Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird einerseits auf der privaten Ausgleichsfläche Nr. 1, Gemarkung Quelle, Flur 5, Flurstück 110 tlw. und 122 tlw. sowie andererseits auf der privaten Ausgleichsfläche Nr. 2, Gemarkung Senne I, Flur 17 Flurstück 737, Ökokonto „Nord-Ost-Erweiterung Rieselfelder Windel“ festgesetzt.

Aussagen zu möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG hinsichtlich sog. planungsrelevanter Arten wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erarbeitet (Planungsbüro Selzner 2013). Die Prüfung erfolgte gemäß der Handlungsempfehlung 'Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben' (MBV & MKULNV 2010). Im Ergebnis sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht absehbar und Artenschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Aufgrund der großflächig einheitlichen Nutzung des Plangebietes als Grünland und der überschaubaren Anzahl möglicherweise betroffener planungsrelevanter Tierarten ist eine Abarbeitung des Artenschutzrechtes im Umweltbericht erfolgt.

Das Plangebiet liegt hinsichtlich von Verkehrslärm im Einflussbereich der Carl-Severing-Straße, die etwa 350 Meter südlich verläuft. Nach dem Lärmemissionsplan der Stadt Bielefeld (2008) liegen die Lärmpegel geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Zu Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sind an Gebäuden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts ≥ 50 dB(A) passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Auf Basis der Verkehrsbelastungsdaten (PO 2020, Amt 660) wird sich die Belastung entlang der Osnabrücker Straße und der Magdalenenstraße künftig voraussichtlich um rd. 3dB(A) tags/nachts reduzieren, es werden damit die Orientierungswerte unterschritten.

Nach der Klimakarte der Stadt Bielefeld (2007) gehört das Plangebiet zu einem Freiflächenkomplex mit hoher Klimaempfindlichkeit, da es als Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet Bedeutung für Kaltluftströme besitzt. Über die getroffenen Festsetzungen der Bauweise und der Art und Maß der baulichen Nutzung sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt im Schulleinzugsbereich der Queller Schule. Die Queller Schule kann die zusätzlichen Kinder auch nach vollständiger Realisierung des Baugebietes problemlos aufnehmen, da trotz des neuen Baugebietes insgesamt von einem demografisch bedingten Rückgang der Schülerzahlen ausgegangen wird. Für das neue Wohngebiet wird die Einrichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Die geplante Kindertagesstätte im Schäferkamp könnte den Bedarf in diesem Teil Quelles abdecken, während die bestehenden Tagesstätten „Am Lichtebach“ und „Auf dem Rennplatz“ die Versorgung des Neubaugebietes übernehmen könnten. Die städtische Kindertagesstätte „Auf dem Rennplatz“ liegt unmittelbar südlich des Plangebietes in fußläufig kurzer Entfernung. Die Einrichtung wurde in diesem Jahr erweitert.

Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung basiert auf einer privaten Projektentwicklung. Der Träger des Projekts hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu übernehmen.

Löseke
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2000) • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Gestaltungsplan (M. 1:2000) <p>Vorentwurf Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Gestaltungsplan - Legende Vorentwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Nutzungsplan (M. 1:2000) <p>Vorentwurf Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Nutzungsplan - Legende Vorentwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahmen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange • Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit <p>Vorentwurf</p>
B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2000) • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Gestaltungsplan (M. 1:2000) <p>Entwurf Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Gestaltungsplan - Legende Entwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Nutzungsplan (M. 1:2000) <p>Entwurf Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Nutzungsplan - Legende Entwurf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtgrundlagen, Textliche Festsetzungen • Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>
C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Umweltbericht Entwurfsbeschluss</p>